



**ARRENDAMIENTO**

**1**

## ¿Mi arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento porque necesita vivir en el inmueble?

**R/** En los términos del numeral 22 numeral 8 literal a) de la Ley 820 de 2003<sup>1</sup> es posible que el arrendador de por terminado el contrato de arrendamiento previo cumplimiento de los siguientes requisitos: i) la terminación del contrato sea a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prorrogas, ii) de un preaviso por escrito al arrendatario con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento y iii) necesitare vivir en el inmueble por un término no menor a 1 año. Sin perjuicio de lo anterior, a la luz del el artículo 4 del Decreto 579 de 2020<sup>2</sup>, en aquellos casos en que el contrato termine dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, el mismo se entenderá prorrogado hasta el 30 de junio de 2020 fecha en la cual deberá hacerse la entrega del bien.

**2**

## ¿Qué pasa si durante el periodo de cuarentena los recursos son insuficientes para pagar el canon de arrendamiento?

**R/** En los términos del Decreto 579 de 2020: (i) no habrá lugar a la imposición de sanciones por el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento, ni acciones de desalojo que tengan como fin la restitución del inmueble arrendado; (ii) se invita a las Partes a celebrar un acuerdo donde se determinen las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo entre el 15 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2020; dichos acuerdos no podrán incluir intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones proveniente de la Ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo sobre las condiciones especiales para el pago, el arrendatario deberá pagar la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo antes descrito, bajo las condiciones previstas en artículo 3 del Decreto 579 de 2020<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Ley 820 del 2003, Secretaría del Senado, Diario Oficial No. 45.244, de 10 de julio de 2003

<sup>2</sup> Artículo 4, Decreto 579 del 15 de abril de 2020, Presidencia de la República de Colombia.

<sup>3</sup> Artículo 3, Decreto 579 del 15 de abril de 2020, Presidencia de la República de Colombia.

## **3** ¿Puedo pedir una exoneración al pago del canon de arrendamiento teniendo en cuenta la situación actual?

**R/** Dentro de las medidas transitorias contempladas en el Decreto 579 de 2020, en materia de contratos de arrendamientos durante el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, no se previó la exoneración del pago del canon de arrendamiento. Sin embargo, el artículo 3 del Decreto 579 de 2020<sup>4</sup> otorga al arrendatario facilidades para el pago de los cánones correspondientes al periodo entre el 15 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2020.

## **4** ¿El arrendador puede entrar a inspeccionar el bien?

**R/** La circulación de personas para la realización de actividades de inspección de inmuebles arrendados no se encuentra autorizada durante la vigencia de las medidas de aislamiento obligatorio preventivo decretadas por el Gobierno Nacional. Sin embargo, en aquellas circunstancias en las cuales el inmueble se encuentre en riesgo o requiera de la realización de reparaciones locativas para garantizar su habitabilidad, el arrendador podría realizar una inspección al mismo, siempre y cuando tales circunstancias constituyan un caso de fuerza mayor o caso fortuito, o una actividad cuya ejecución se encuentre autorizada durante la vigencia de las medidas de aislamiento obligatorio preventivo.

## **5** ¿Si ya tenía el preaviso para la terminación del contrato, pero no puedo buscar un nuevo lugar para arrendar dada la pandemia qué derechos tengo?

**R/** Los contratos de arrendamiento<sup>5</sup> cuyo término vencería en una fecha que esté dentro del periodo de duración de la Emergencia Económica, Social y Ecológica declarada por el Presidente,<sup>6</sup> se entienden prorrogados de manera automática hasta el próximo 30 de junio de 2020, salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden algo distinto<sup>7</sup> (ej.: que acuerden que el contrato de arrendamiento terminará en una fecha posterior a la terminación la Emergencia Económica, Social y Ecológica, distinta al 30 de junio de 2020). En todo caso la obligación de pagar los cánones de arrendamiento se mantendrá vigente.

<sup>4</sup>Ibidem

<sup>5</sup>En los cuales el arrendatario sea una persona natural, persona jurídica sin ánimo de lucro debidamente inscrita, o una empresa que para el año 2019 hayan tenido ingresos por actividades ordinarias iguales o inferiores de la siguiente manera: (i) sector manufacturero: COP \$59.512.082.550, (ii) sector servicios: COP \$16.553.575.180, (iii) sector comercio: COP \$74.046.914.840.

<sup>6</sup>Declarada mediante el Decreto 417 de 2020, Presidencia de la República, desde el 17 de marzo al 17 de abril de 2020.

<sup>7</sup>Artículo 4, Decreto 579 del 15 de abril de 2020, Presidencia de la República de Colombia.



**6**

## Si soy el arrendador ¿qué ocurre si el arrendatario no me paga el arriendo? ¿Puedo poner fin al contrato? ¿Necesito un abogado para hacer este trámite?

**R/** Los contrato de arrendamiento,<sup>8</sup> no podrán terminarse por incumplimiento en el pago de los cánones, ni podrán realizarse acciones de desalojo hasta el 30 de junio de 2020.<sup>9</sup>

El arrendador y arrendatario podrán llegar a un acuerdo en relación con el pago de los cánones pendientes, y respecto de aquellos que se generen hasta el 30 de junio de 2020. El acuerdo no podrá imponer la obligación de pagar intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones. Para la elaboración del acuerdo no es necesario contar con un abogado.

En caso de no llegar a un acuerdo, se aplicarán las siguientes condiciones especiales en relación con los cánones de arrendamiento generados desde el 15 de abril al 30 de junio de 2020.<sup>10</sup>

1. El arrendatario deberá pagar los cánones de arrendamiento.
2. Sobre los cánones de arrendamiento no se generarán intereses de mora. Sin embargo, el arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes equivalentes al 50% de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados a tiempo.
3. El arrendador no podrá cobrar penalidades o sanciones.

En relación con las sumas dejadas de pagar antes del 15 de abril de 2020, no aplican los beneficios indicados anteriormente.

**7**

## En un contrato de local comercial ¿el arrendador puede en razón de la pandemia prohibirme el ingreso y la apertura del mismo?

**R/** El arrendador no podrá limitar el uso y goce del local,<sup>11</sup> sin embargo el arrendatario estará obligado a limitar la apertura del mismo de acuerdo con las normas de aislamiento preventivo que el Gobierno Nacional decreta.

<sup>8</sup>En los cuales el arrendatario sea una persona natural, persona jurídica sin ánimo de lucro debidamente inscrita, o una empresa que para el año 2019 hayan tenido ingresos por actividades ordinarias iguales o inferiores de la siguiente manera: (i) sector manufacturero: COP \$59.512.082.550, (ii) sector servicios: COP \$16.553.575.180, (iii) sector comercio: COP \$74.046.914.840.

<sup>9</sup>Artículo 1, Ibídem.

<sup>10</sup>Artículo 3, Ibídem.

<sup>11</sup>Numeral 3, Artículo 1982, Código Civil.

## **8** Como arrendador ¿Puedo ejercer en este momento las acciones de policía para expulsar a los arrendatarios morosos?

**R/** No, según lo previsto en el Decreto 579 del 15 de abril de 2020 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, durante el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, se suspenden las acciones de desalojo con el fin de restituir inmuebles ocupados por arrendatarios, sin importar la duración del contrato de arrendamiento ni que el arrendatario se encuentre en mora de cumplir cualquiera de sus obligaciones.

## **9** ¿Puede el arrendador cobrar multa después de no pago por el COVID-19?

**R/** No, de acuerdo con el Decreto 579 del 15 de abril de 2020 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el arrendador no podrá cobrar intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones de cualquier tipo frente al no pago del canon durante el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020.

## **10** ¿Cómo arrendatario ¿puedo dejar abandonado el bien por urgencia del COVID-19?

**R/** No, el arrendatario no está facultado para abandonar el inmueble arrendado a causa del COVID-19, de hacerlo incumpliría el contrato de arrendamiento y se haría responsable de las sanciones aplicables.



**Gracias a los abogados voluntarios por ayudarnos a construir esta cartilla**

**Coautores:**

Julián Felipe Rojas (PGP Abogados)  
Alejandra Aguirre (Posse Herrera)  
Juan David Anaya (Brigard Urrutia)

**Diseño:** David Leonardo Rojas



**Síguenos en nuestras redes sociales**

**Facebook:** Fundación ProBono Colombia - **Twitter:** @ProbonoColombia

**LinkedIn:** Fundación ProBono Colombia - **Instagram:** Fundación ProBono Colombia

**YouTube:** Fundación ProBono Colombia

**Actualización 13 de mayo de 2020**

